

Conseil syndical : missions et pouvoirs

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical » (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).

- Le conseil syndical est donc un organe important de la copropriété qui trouve son origine dans la loi.
- En plus de sa mission de contrôle et d'assistance, c'est un lien entre le syndic et les copropriétaires.
- Sa mission ainsi que les moyens pour l'exercer sont définis de manière très large dans les textes.
- Le règlement de copropriété peut organiser partiellement son fonctionnement.

Plan

Introduction:

I. Missions

A) Mise en concurrence des contrats de syndic

B) Contrôle et assistance du syndic

C) Rédaction d'un rapport

IV. Pouvoirs

A) Les demandes de pièces

B) Les demandes relatives aux assemblées générales

C) Action pour carence ou inaction du syndic

Introduction

Composition du conseil syndical

- Qui peut être membre du conseil syndical ?

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

- Le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation ne peut être désigné comme conseiller syndical (Rép. min. n° 10096 : JO Sénat Q, 26 févr. 1971, p. 59) ;
- Un copropriétaire ne peut pas donner mandat à son locataire de faire partie du conseil syndical (Rép. min. : JOAN Q, 25 févr. 1980, p. 741 ; Defrénois 1980, I, 761) ;

- Qui ne peut pas être membre du conseil syndical ?

« Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels ». (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Fonctionnement

Dans les textes :

- **Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont déterminées, soit par le règlement de copropriété, soit par l'assemblée générale** (article 22 du décret du 17/03/1967). Ils peuvent ainsi prévoir un nombre minimum ou maximum de membres, la périodicité des réunions, organisation...
- Mais le plus souvent, les règles de fonctionnement ne sont pas très précises.
- **Le conseil syndical n'a pas le droit d'être rémunéré**, mais les dépenses de fonctionnement peuvent être remboursées (déplacement, téléphone, timbres...) sur présentation de justificatifs (article 27 du décret du 17/03/1967).
- **Le conseil syndical élit son président parmi ses membres** (article 21 de la loi du 10/07/1965).

En pratique :

- Le conseil syndical ne doit pas hésiter à organiser lors de sa première réunion ses règles de fonctionnement : en les faisant voter et consigner dans le procès verbal.
- Points importants à décider :
 - ✓ Règles de convocation aux réunions (par qui, délai, comment)
 - ✓ Fréquence minimum
 - ✓ Pouvoirs en cas d'absence, vote du président
 - ✓ Rédaction d'un procès verbal
 - ✓ Création ou non de commissions (technique, financière...) ou partage des missions en fonction des compétences, des disponibilités et des souhaits de chacun.
 - ✓ Qui est l'interlocuteur du syndic
 - ✓ Fonctionnement avec internet
 - ✓ Par nature : le caractère confidentiel des réunions du conseil syndical : organiser la diffusion des informations.
- Désignation ou non d'un président du conseil syndical.
- Les dissensions au sein du conseil syndical.

I. Missions

A) Mise en concurrence des contrats de syndic:

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente. » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

- Il incombe au conseil syndical de *mettre en concurrence les contrats de syndic*;
- La mise en concurrence des contrats de syndic impose au conseil syndical d'obtenir plusieurs contrats de syndic, il reste libre du nombre de contrat qu'il soumet à l'AG.
- L'assemblée générale peut se prononcer sur une dispense de cette obligation, au profit du conseil syndical, à la majorité absolue (article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965).
- Tout copropriétaire peut également présenter un contrat de syndic, le conseil syndical peut présenter un avis écrit sur tout projet de contrat de syndic (article 21 alinéa 5 L 10/07/1965).

Concernant le choix des syndics:

- L'ARC ne recommande pas de syndics puisque nous sommes une association indépendante de toute influence.
- Pour connaître les syndics à éviter vous avez la possibilité de vous rendre sur le site internet de l'ARC afin d'identifier les principaux syndics qui commettent des abus.
- Il est important d'identifier votre besoin.
- Il est important d'avoir conscience qu'un syndic avec une très bonne réputation ne constitue pas nécessairement une assurance d'une bonne prestation. Il faut aussi un bon gestionnaire de copropriété pour garantir une bonne gestion de votre immeuble.
- Le conseil syndical peut effectuer une "audition" des syndics afin de vérifier leur perspicacité et leur expérience de la gestion des copropriétés. Les échanges devront tourner autour des enjeux de votre copropriété.
- Le conseil syndical peut également demander au syndic de lui communiquer des documents comptables (annexe comptable, grande livre...) d'une copropriété similaire afin de vérifier qu'il n'existe pas d'anomalie grossière.
- Vous avez la possibilité de rencontrer des copropriétés gérées par les syndics envisagés afin d'échanger sur la qualité des prestations fournies. Evidemment, il est préférable que ces copropriétés aient été trouvées par le conseil syndical (et non fournies par le syndic).
- Vous avez également la possibilité d'échanger avec des membres des copropriétés proches de la vôtre avec des caractéristiques similaires. Ils pourront ainsi vous donner le nom de leur syndic ainsi que leur avis sur les prestations fournies.
- Par ailleurs, l'ARC met à votre disposition un service qui vous permet d'obtenir une **estimation des tarifs** que doit vous proposer votre futur syndic et qui permet d'évaluer la performance d'un contrat de syndic. Il vous suffit de vous rendre dans votre espace:
 - "accès outils de l'adhérent",
 - "services et outils"
 - et sélectionner "copro-syndic".
 - Vous pouvez également vous rendre sur « copro-forum » afin d'échanger avec d'autres adhérents de l'ARC pour obtenir des avis sur certains syndics.

B) Contrôle et assistance:

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. » (article 21 L.10/07/1965)

« Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. » (article 26 D 17/03/1967)

Les objectifs du conseil syndical :

- **Le CS devra vérifier si le syndic fait bien rentrer l'argent du SDC :** le suivi des impayés, remboursement sinistre...
- **Le CS devra vérifier que le syndic gère au mieux les fonds du SDC :** une avance de trésorerie adaptée, placement des fonds au profit du SDC et règlement des fournisseurs à temps.
- **Le CS devra vérifier que le syndic utilise correctement l'argent du SDC :** mise en concurrence des contrats, maîtrise des charges.
- **Le CS devra vérifier que le syndic veille bien à l'entretien et la conservation de l'immeuble :** le syndic fait-il des visites de la copropriété ? Intervient-il rapidement en cas de sinistre ? Exécute-t-il les résolutions de l'assemblée générale?
- **Le CS devra rejeter toutes dépenses engagées par le syndic sans l'avoir consulté préalablement quand c'est obligatoire.**

1- Les concertations et avis obligatoires

La concertation avec le conseil syndical est obligatoire pour :

- *L'élaboration de l'ordre du jour* : le syndic doit établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical. Cette obligation n'est cependant pas assorti d'une sanction.
- *La détermination du budget prévisionnel*: elle doit être faite en concertation avec le conseil syndical (article 18 al 12 L 10/07/1967);

La consultation du conseil syndical est obligatoire pour :

- *Certains marchés et contrats*. En effet, l'assemblée générale fixe un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.
 - Vote à la majorité absolue – article 25 et 25-1 L 10/07/1965;
 - Montant librement déterminé en fonction des caractéristiques de l'immeuble;
- *Les travaux urgents* : En cas d'urgence le syndic fait procéder d'office aux travaux. Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. Il peut exiger le versement d'une provision égale au tiers du montant des travaux, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical (article 37 D 17/03/1967).
- *La désignation d'un administrateur provisoire* : lorsque la copropriété est en difficulté (au sens de l'article 29-1 A L 10/07/1967), le syndic doit consulter le conseil syndical avant de demander la désignation d'un administrateur provisoire (article 62-2 D 17/03/1967).
- L'avis du conseil syndical est notifié aux copropriétaires, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, mais à titre informatif uniquement (art. 11 II- D. 17/03/1967)
- Le conseil syndical peut donner sur toute question (article 21 alinéa 2 L 10/07/1965)

2. Les délégations de pouvoirs

Il convient de distinguer deux délégations :

- La *délégation expresse de l'assemblée générale* au profit du conseil syndical prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- La *délégation étendue de l'assemblée générale* au profit du conseil syndical prévue par les articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 :
 - l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question à la majorité absolue soit la majorité des voix du syndicat des copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).
 - Le conseil syndical doit être composé d'au moins trois membres
 - la délégation ne concerne que les décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires, présents, représentés ou votant par correspondance (majorité simple prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965). En outre, « *La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.* » (Article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965).
 - C'est l'assemblée générale qui fixe le montant maximum des sommes qui sont allouées au conseil syndical pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir (article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965).
 - Les membres du conseil syndical doivent disposer d'une assurance responsabilité civile particulière (article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965).
 - Les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil syndical et en cas de partage des voix, c'est le président du conseil syndical qui dispose d'une voix prépondérante.
 - Etablissement d'un rapport afin de rendre compte aux copropriétaires de l'exercice de votre délégation devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes (article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965). Ce rapport est annexé à la convocation de l'assemblée générale pour l'information des copropriétaires (article 11 du décret du 17 mars 1967).

→ Le cas particulier du syndicat coopératif:

Si un syndicat coopératif a été institué, le syndic est choisi parmi les membres du conseil syndical. Pour éviter toute suspicion quant au contrôle exercé par le conseil syndical sur la gestion du syndic, l'obligation de nommer au moins une personne, physique ou morale, chargée de contrôler les comptes du syndicat (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1)

Quelques rappels:

« Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. » (article 27 D 17/03/1967)

- La possibilité pour le conseil syndical de se faire assister dans l'exercice de ses missions.
- Le remboursement des frais engagés pour l'exercice des missions du conseil syndical.

C) La rédaction d'un rapport:

- Le Conseil syndical doit, chaque année, rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission (article 22 décret D 17/03/1967) sous forme écrite jointe à la convocation (article 11 décret 17/03/1967) de l'assemblée générale qui approuve les comptes.
- L'absence de ce document n'est pas cause de nullité de l'assemblée générale concernée. C'est pourquoi le syndic relance rarement le conseil syndical.
- Les textes n'imposent aucune contrainte concernant la dénomination (rapport ou compte rendu), la forme ou le contenu de ce document.
- Il doit être rédigé par le conseil syndical. Lorsque c'est possible il ne faut pas hésiter à partager le travail. Chaque président de commission pouvant pas exemple préparer sa partie.
- Le contenu dépendra donc de la taille de la copropriété, de sa structure et des dossiers en cours.
- Lorsque le conseil syndical a reçu une délégation de pouvoir de l'assemblée générale pour un acte particulier, il peut en rendre compte dans de compte rendu. (article 21 du décret du 17/03/1967).
- Un rapport simple peut se composer d'une explication des comptes et du budget, d'un compte rendu des éléments survenus dans la copropriété pendant l'année, du suivi des décisions prises précédemment et des nouveaux points proposés à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

II. Pouvoirs

A) Obtention de tous les documents concernant la copropriété:

- Le conseil syndical peut demander au syndic tout élément relatif à la gestion de l'immeuble.
- A défaut de communication à l'issue d'un **délai d'un mois**, une pénalité de 15 euros par jour de retard s'applique (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et article 2 du décret 2020-1229).
- C'est donc au syndic de déduire « spontanément » le montant des pénalités de ses honoraires avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale.
- Si le syndic ne respecte pas la procédure précitée, le président du conseil syndical pourra saisir le président du tribunal judiciaire en référé afin d'obtenir la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.
- Le président du CS exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires cette procédure judiciaire. A cette fin, le président du CS devra présenter au syndic un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis, afin que votre syndic procède aux avances nécessaires à la conduite de ces procédures (article 57 du décret du 17 mars 1967).
- Cette procédure permet d'obtenir des documents supplémentaires que ceux prévus dans l'extranet (notamment celui dédié au conseil syndical).

- Votre lettre (courrier AR) demandant la transmission de documents doit préciser :
 - la date de rédaction de votre lettre, les coordonnées de votre syndic ;
 - la description du litige avec des justificatifs (demande de pièces par mails et courrier simple et aucune réponse);
 - la nature de l'obligation concernée : les obligations mentionnées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (obligation du syndic de communiquer au conseil syndical toutes les pièces et documents relatifs à la gestion de l'immeuble);
 - Préciser qu'à l'issue d'un délai d'un mois une pénalité journalière de 15 euros par jour de retard s'applique (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et article 2 du décret 2020-1229).

B) Formalités relatives aux assemblées générales:

1- Les demandes d'inscription de résolution à l'ordre du jour

- Envoyer (notification) en courrier AR une demande d'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Prévoir votre ordre du jour, rédiger les projets de résolutions et joindre les documents nécessaires à la validité des décisions .
- Le syndic sera dans l'obligation d'inscrire cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (article 10 du décret du 17 mars 1967).

2- Les demandes convocations d'assemblée générale

- Le conseil syndical doit notifier au syndic sa demande de convocation d'une assemblée générale au syndic, un ordre du jour ainsi que les documents à annexer à la convocation (votre ordre du jour devra comprendre la question de la résiliation du contrat de syndic et de la désignation d'un nouveau syndic).
- A défaut de convocation de l'assemblée générale par votre syndic dans un délai raisonnable, le président du conseil syndical devra notifier (LRAR ou LRE) au syndic une lettre de mise en demeure de convoquer l'assemblée générale avec l'ordre du jour communiqué (par le conseil syndical).
- A défaut de convocation de la part du syndic sous un délai de jour huit jours, le président du conseil syndical pourra convoquer l'assemblée générale (article 8 D 17/03/1967).
- Si le président du conseil syndical convoque l'assemblée générale, ce dernier devra notifier la convocation au syndic.

C) Action du président du CS à l'égard du syndic

« En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. » (article 15 alinéa 3 L 10/07/1965)

- Cette action peut être exercée par le président du CS seulement en cas de carence du syndic ou d'inaction du syndic;
- Une délégation expresse de l'assemblée générale doit avoir été accordée. L'assemblée vote à la majorité absolue (article 25 L 10/07/1965);
- Il doit s'agir d'une action en réparation du préjudice du syndicat des copropriétaires;
- Procédure judiciaire devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond (article 49-1 D 17/03/1967)